

Exclusif **Logement d'abord : « 15 % des intermédiations locatives sont en mandat de gestion » (S. Cuny, Fapil)**

Paris - Publié le vendredi 25 octobre 2019 à 12 h 00 - Interview n° 166380

« 15 % des intermédiations locatives sont réalisées en mandat de gestion. L'État et la Fapil ont contractualisé l'organisation de journées en région pour développer le mandat de gestion dans le cadre du plan Logement d'abord », indique à News Tank Sébastien Cuny, délégué général de la fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement (Fapil), le 24/10/2019.

Dans le cadre du plan Logement d'abord, le Gouvernement souhaite un développement de l'intermédiation locative avec 40 000 places supplémentaires dont la moitié en mandat de gestion. Le plan « prévoit le développement de l'intermédiation locative de manière importante avec un doublement du nombre de places financées sur le quinquennat, de 33 000 à 75 000 places », ajoute Sébastien Cuny.

« En termes de public et de ménages concernés, le mandat de gestion ne fait pas de différence. Il existe 46 agences immobilières à vocation sociale (A.I.V.S.) sur l'ensemble du territoire, 13 000 ménages sont en mandat de gestion et plus de la moitié aux minimas sociaux, cela prouve qu'on peut réussir », selon le délégué général. L'objectif fixé par le Gouvernement pourra être atteint si des territoires développent le mandat de gestion, notamment en Île-de-France.

« Tant que nous n'accentuerons pas le mandat de gestion en Île-de-France, on ne peut pas espérer de changement massif. Dans d'autres régions, où les loyers du marché ne sont pas excessifs, nous sommes satisfaits des perspectives. Nous espérons que dans les années à venir le mandat de gestion puisse s'imposer. De là arriver à 50/50, cela dépendra de l'Île-de-France », indique Sébastien Cuny. Sur les 35 M€ supplémentaires fléchés dans le PLF 2020 vers l'intermédiation locative, il note que « les objectifs du plan sont inchangés », dit-il. « Ces crédits vise à mettre à niveau le financement pour que les objectifs soient atteints ».

Sébastien Cuny répond aux questions de News Tank.

« 13 000 ménages sont en mandat de gestion et plus de la moitié aux minimas sociaux. Cela prouve qu'on peut réussir »

Le Gouvernement a confié à la fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement (Fapil) l'organisation de journées régionales dédiées à l'intermédiation locative en mandat de gestion. Dans quel contexte s'inscrivent ces journées ?

Ces journées sont organisées par convention avec le ministère de la Cohésion des territoires, dans le cadre du plan Logement d'abord. Il prévoit le développement de l'intermédiation locative de manière importante avec un doublement du nombre de places financées sur le quinquennat, pour passer de 33 000 à 75 000 places. Les pouvoirs publics souhaitent que la moitié de ces places soient en mandat de gestion. Dans la mobilisation du parc privé, il existe 2 modalités : l'association qui réalise l'accompagnement social est locataire. Elle prend un bail et sous-loue à un ménage. Ou bien le mandat de gestion permet à l'association d'être mandataire, le locataire est titulaire d'un contrat de bail avec les obligations et les droits impliqués par le contrat. Pour mettre en place un mandat de gestion, l'association doit être administrateur de biens, donc porteur de la carte professionnelle d'agent immobilier. 15 % des intermédiations locatives sont réalisées en mandat de gestion. L'État et la Fapil ont contractualisé l'organisation de ces journées en région pour développer le mandat de gestion dans le cadre du plan Logement d'abord.

« 15 % des intermédiations locatives sont réalisées en mandat de gestion »

Mi-octobre 2019, nous avons organisé une 1^e journée à Caen avec une cinquantaine de participants, début novembre nous serons à Rennes puis en Bourgogne-Franche-Comté. Les publics visés sont les services déconcentrés de l'État, de manière à ce que eux-mêmes voient comment mettre en place le mandat de gestion, les services des collectivités locales impliquées dans le Logement d'abord, notamment les territoires de mise en œuvre accélérée ainsi que les opérateurs associatifs actuels ou ceux qui sont en train de le mettre en place. Il s'agit aussi de réunir les opérateurs potentiels comme des associations qui font de l'IML en sous-location et se demandent comment la mettre en œuvre en mandat de gestion. Le dernier public est l'environnement de ce système, les SIAO, tout ce qui va concourir à l'orientation de ménages et à la mise en œuvre de mesures du Logement d'abord.

Quels sont les objectifs de ces journées ?

« Il existe 46 agences immobilières à vocation sociale (AIVS) sur l'ensemble du territoire »

La journée prévoit un temps théorique, visant à montrer que l'intermédiation locative en mandat de gestion participe aux objectifs du Logement d'abord. Nous nous sommes aperçu qu'un des freins au développement du mandat de gestion est que les services de l'État estiment que le public visé par le Logement d'abord n'est pas compatible avec le mandat de

gestion, qu'il ne peut être locataire car trop en difficulté. Nous voulons montrer que le statut de locataire n'est pas un frein à l'accompagnement social et qu'il suffit d'avoir une garantie de paiement de loyer. Le seul frein identifié concerne les ménages qui n'auraient pas leurs droits administratifs complets et qui de ce fait n'aurait pas accès aux aides au logement. Dans ce cadre, il est possible de s'organiser autrement mais nous pensons que l'État pourrait, sur une certaine durée, prendre en charge la différence.

En termes de public et de ménages concernés, le mandat de gestion ne fait pas de différence. Il existe 46 agences immobilières à vocation sociale (AIVS) sur l'ensemble du territoire, 13 000 ménages sont en mandat de gestion et plus de la moitié aux minimas sociaux, cela prouve qu'on peut réussir. Ces journées permettent donc de débattre avec les acteurs, de montrer que c'est faisable. Dans un 2^e temps, nous revenons sur les modalités techniques de développement de cette activité. Il s'agit d'aborder les aspects légaux et réglementaires, de donner des indications sur l'organisation, les financements et de donner des pistes aux opérateurs pour qu'ils mesurent si le projet est atteignable. La Fapil assure un service de suite et d'accompagnement pour tout opérateur potentiel qui, à la suite des journées, a mis son projet.

Les AIVS sont-elles équitablement réparties dans les territoires ?

La Fapil regroupe 46 AIVS et couvre une bonne partie des territoires densément peuplés mais le Sud Ouest par exemple est mal couvert, le département de l'Orne ne l'est pas du tout. Nous sommes en voie de finalisation du projet AIVS sous forme de groupement d'intérêt public (GIP) porté par la métropole de Clermont-Ferrand et le département du Puy-de-Dôme. Un autre projet est en cours dans la métropole de Toulouse. Dans les territoires, nous constatons que soit il n'y a pas d'opérateur soit l'opérateur, du fait de son objet social, se limite à une partie d'un territoire et ne couvre pas l'ensemble des agglomérations. L'objectif est d'imaginer des AIVS complémentaires.

« Nous finalisons le projet AIVS sous forme de groupement d'intérêt public porté par la métropole de Clermont-Ferrand et le Département du Puy-de-Dôme

Quelles sont les marges de progression sur l'IML en mandat de gestion ?

« Tant que nous n'accentuerons pas le mandat de gestion en Île-de-France, on ne peut pas espérer de changement massif

Lors de ces journées, nous constatons que les services de l'État et les collectivités locales sont intéressés par ces modalités et nous le constatons aussi par le fait que 3 AIVS ont été créées en un peu plus d'un an. Cela ne se traduit pas encore massivement dans les statistiques de l'État. En Île-de-France, région qui concentre de nombreuses intermédiations locatives, il est compliqué de développer le mandat de gestion du fait des loyers élevés.

Un travail en cours avec la DRIHL pour voir dans quelle mesure, une solution de développement du mandat de gestion est possible avec une prise en charge par l'État du différentiel de loyer entre le montant demandé par le propriétaire et montant payé par le locataire. Ce qui se pratique déjà dans le cadre de l'IML. Tant que nous n'accentuerons pas le mandat de gestion en Île-de-France, on ne peut pas espérer de changement massif. Dans d'autres régions, où les loyers du marché ne sont pas excessifs, nous sommes satisfaits des perspectives. Nous espérons que le mandat de gestion puisse s'imposer. De là arriver à 50/50, cela dépendra de l'Île-de-France.

Où sont les difficultés ?

2 freins ont été identifiés. D'abord, il existe une habitude d'intermédiation locative en sous-location, il faut rompre avec cette habitude. Il faut aussi voir, quand la situation est plus complexe sur certains territoires, si nous pouvons avoir des dispositifs adaptés, plus incitatifs pour le propriétaire. Il s'agit de travailler dans la dentelle, une des solutions passe par les collectivités territoriales, certaines l'ont déjà fait en mettant en place un dispositif plus incitatif pour le mandat de gestion pour les propriétaires. Cela peut passer par une garantie, une aide à l'entretien du logement. Nous travaillons sur ces questions avec nos collègues de Soliha, où cette activité est plus minoritaire chez eux avec les agences immobilières sociales. Avec nos 2 réseaux, on a plus de 20 000 logements en intermédiation locative en mandat de gestion. Ils ne sont pas forcément financés dans le cadre de l'État mais plutôt dans un contexte de relations avec les départements. Il y a une bonne marge de progrès avec les financements de l'État.

« Avec nos deux réseaux, nous a plus de 20 000 logements en intermédiation locative en mandat de gestion.

Dans le cadre du projet de loi de finances 2020, le Gouvernement a annoncé 60 M€ de crédits supplémentaires pour le Logement d'abord dont 35 M€ pour l'intermédiation locative. Ces crédits vont-ils permettre d'atteindre les objectifs ?

Des crédits supplémentaires figurent dans le PLF néanmoins les objectifs du plan sont inchangés. Ces crédits vise à mettre à niveau le financement, pour que les objectifs soient atteints. En 2019, nous étions à plus 7 000 logements. L'augmentation du budget est liée à la bonne adéquation avec l'objectif. Plusieurs faisceaux d'indices nous indiquent que le mandat de gestion se développera. Nous avons de nouveaux adhérents et les services de l'État montrent leur intérêt.

Fapil



La Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement (Fapil) rassemble 46 agences immobilières à vocation sociale.

Gestion : 12 660 logements et places en collectif et 21 270 logements en diffus

Missions : répondre aux difficultés rencontrées par les ménages dans l'accès au logement et accompagner les associations

Adhérents : 114

Secrétaire général : Sébastien Cuny

Contact : Quentin Laudereau, chargé de communication - 01 71 39 80 05

Fapil

6 avenue Professeur André Lemierre
75020 Paris - FRANCE



Fiche n° 9279, créée le 25/10/19 à 10:50 - MàJ le 25/10/19 à 10:59

Sébastien Cuny



Parcours	Depuis	Jusqu'à
Fapil Délégué général	Janvier 2013	Aujourd'hui
Fondation VINCI pour la Cité Responsable des projets	Mars 2006	Décembre 2012
Fédération des Francas Responsable de programme européen Equal	Septembre 2001	Février 2006
Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale Chargé de mission auprès du Délégué général	Octobre 1999	Août 2001
Établissement & diplôme	Année(s)	
Sciences Po Paris DESS Urbanisme et aménagement	1996	1997
Université Paris 1 - Panthéon-Sorbonne DESS Droit des collectivités locales et gestion urbaine	1995	1996

Fiche n° 36859, créée le 25/10/19 à 10:33 - MàJ le 25/10/19 à 10:59

© News Tank 2019 - Code de la propriété intellectuelle : « La contrefaçon (...) est punie de trois ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende. Est (...) un délit de contrefaçon toute reproduction, représentation ou diffusion, par quelque moyen que ce soit, d'une oeuvre de l'esprit en violation des droits de l'auteur. »